

# NAJVYŠŠÍ KONTROLNÝ ÚRAD SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Číslo: Z-010046/2015/1100/KZB  
Zo dňa: 13.10.2015



## SÚHRNNÁ SPRÁVA

**o výsledku kontrolnej akcie  
vynakladanie verejných prostriedkov na nájomné byty vo vlastníctve miest a obcí  
a ich využitie**

### **Predkladá**

Ing. Karol Mitrík  
predseda  
Najvyšší kontrolný úrad  
Slovenskej republiky

### **Materiál obsahuje**

1. Súhrnnú správu o výsledku  
kontrolnej akcie

Bratislava október 2015

## Obsah

Zhrnutie .....	3
Všeobecné informácie o kontrolnej akcii .....	5
Obstarávanie nájomných bytov .....	6
Prideľovanie nájomných bytov .....	10
Využívanie nájomných bytov .....	12
Správa a údržba nájomných bytov .....	14
Splácanie podpory poskytnutej zo Štátneho fondu rozvoja bývania .....	15
Vyhodnotenie cieľov kontrolnej akcie, odporúčania, prijaté opatrenia.....	17
Zoznam použitých skratiek, zákonov a súvisiacich predpisov.....	18

### Prílohy:

#### Príloha č. 1

Prehľad verejných prostriedkov poskytnutým kontrolovaným subjektom na obstaranie nájomných bytov

#### Príloha č. 2

Prehľad o obstarávacích cenách za m<sup>2</sup> podľa jednotlivých kontrolovaných subjektov

#### Príloha č. 3

Prehľad o sumách nájmu za m<sup>2</sup> nájomných bytov podľa jednotlivých kontrolovaných subjektov

#### Príloha č. 4

Údaje o dopade výstavby nájomných bytov na počet bytov na území jednotlivých kontrolovaných subjektov a o podiele verejných bytov na území kontrolovaných subjektov pred a po obstaraní nájomných bytov

#### Príloha č. 5

Zhodnotenie dopadu výstavby nájomných bytov na finančnú situáciu kontrolovaných subjektov za obdobie 01.01.2011 – 30.06.2015 – tabuľková časť

## Zhrnutie

Obnova a rozšírenie bývania vo verejnom vlastníctve je celospoločensky významnou témou, dotýkajúcou sa nielen zlepšovania kvality života občanov Slovenskej republiky, ale aj oblasti mediálne propagovanej korupcie pri pridelovaní nájomných bytov. Keďže z verejných zdrojov sú do obnovy bývania investované vysoké finančné prostriedky, považoval Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky za potrebné zhodnotiť nielen priebeh výstavby, či kúpy, ale aj následné využívanie bytových domov a nájomných bytov.

Cieľom kontroly bolo zistiť, či je systém obstarania, pridelovania a využívania nájomných bytov realizovaných s poskytnutím podpory z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania vo vlastníctve miest a obcí nastavený tak, aby plnil stanovené ciele a či je podpora poskytovaná v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Kontrola bola vykonaná v súlade s plánom kontrolnej činnosti Najvyššieho kontrolného úradu Slovenskej republiky na rok 2015 v 21 kontrolovaných subjektoch, ktorými boli jedno mesto a 20 obcí. Účelom kontroly bolo preverenie vynakladania verejných prostriedkov na obstaranie, údržbu a správu nájomných bytov vo vlastníctve miest a obcí realizovaných s poskytnutím podpory z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania a zhodnotenie využívania nájomných bytov v praxi.

Pri kontrole boli použité kontrolórske postupy a techniky, vychádzajúce z medzinárodných kontrolórskych štandardov ISSAI pre kontrolu súladu, najmä technika preskúmania relevantných dokladov, rozhovory a pozorovanie.

Kontrolou boli zistené nasledovné skutočnosti:

V oblasti obstarávania nájomných bytov boli zistené porušenia zákona o verejnom obstarávaní, zákona o účtovníctve, zákona o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy, zákona o rozpočtových pravidlách verejnej správy, a to aj porušením finančnej disciplíny v celkovej sume 173 917,30 eur, zákona o finančnej kontrole a vnútornom audite, zákona o verejných prácach a zákona o majetku obcí. Preverené bolo aj dodržiavanie podmienok vyplývajúcich zo zmlúv o poskytnutí úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania a zo zmlúv o poskytnutí dotácií od Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, pričom nedostatky boli zistené v šiestich kontrolovaných subjektoch. V jednej obci bolo zistené, že systém financovania nájomných bytov z verejných prostriedkov zlyhal a bytový dom nebol postavený.

V oblasti pridelovania nájomných bytov boli zistené mnohé porušenia zákona o dotáciách pri pridelovaní nájomných bytov oprávneným osobám, čo malo za následok porušenie povinností vyplývajúcich zo zmlúv o poskytnutí dotácií od Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky. Porušením podmienok, za ktorých boli verejné prostriedky poskytnuté došlo k porušeniu finančnej disciplíny v 16 kontrolovaných subjektoch. Zistené boli aj ďalšie porušenia zákona o dotáciách, zákona o finančnej kontrole a vnútornom audite, zákona o slobode informácií, zákona o účtovníctve a zákona o majetku obcí.

## Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky

Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky vyhodnotil nastavenie systému pridelovania nájomných bytov v jednotlivých obciach aj z hľadiska možnosti vytvárania priestoru na korupciu a klientelizmus pri pridelovaní nájomných bytov. Hlavným kritériom tohto vyhodnocovania bola selektívnosť pri pridelovaní nájomných bytov, t.j. či pri pridelovaní nájomných bytov zohrávalo úlohu subjektívne rozhodovanie jednotlivcov. Priestor pre možnú korupciu a klientelizmus bol nastavením presných podmienok pridelovania bytov minimalizovaný iba v ôsmich obciach, v ostatných kontrolovaných subjektoch boli nájomné byty pridelované najmä na základe selektívneho výberu.

Kontrolou využívania nájomných bytov bolo zistené, že všetky kontrolované subjekty pri určovaní sumy nájmu za nájomné byty dodržali reguláciu ceny nájmu, vyplývajúcu zo zákona o cenách a súvisiacich predpisov. Nedostatky v tejto oblasti boli zistené pri dodržiavaní povinností vyplývajúcich zo zákona o majetku obcí a zo zákona o účtovníctve.

Preverená bola aj oblasť správy a údržby nájomných bytov. Porušenia zákona o dotáciách boli zistené najmä pri tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv. Desať obcí tvorilo fond prevádzky, údržby a opráv v nižšej, ako predpísanej výške a štyri obce ho netvorili vôbec.

Kontrolou splácania podpory poskytnutej zo Štátneho fondu rozvoja bývania boli zistené nedostatky najmä v oblasti triedenia výdavkov v rámci rozpočtovej klasifikácie, v oblasti účtovníctva a vykonávania predbežnej finančnej kontroly. Významné problémy so splácaním prijatého úveru mal iba jeden kontrolovaný subjekt.

Na základe výsledkov kontrolnej akcie je možné konštatovať, že obstaranie nájomných bytov bolo prínosom pre všetky kontrolované subjekty s výnimkou jedného, kde bytový dom nebol dostavaný. Systém obstarania, pridelovania a využívania nájomných bytov realizovaných s poskytnutím podpory z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania a dotácií z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky vykazoval mnohé rezervy najmä v oblasti pridelovania nájomných bytov, avšak plnil cieľ poskytovania tejto podpory. Poskytovanie verejných prostriedkov na obstaranie nájomných bytov reálne prispievalo k rozvoju bývania a zvýšeniu podielu verejného bývania na území miest a obcí Slovenskej republiky.

Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky dal kontrolovaným subjektom spolu 34 odporúčaní, ktoré sa týkali všetkých oblastí kontroly. Kontrolované subjekty sú povinné na odstránenie zistených nedostatkov prijať opatrenia, ktorých plnenie bude Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky sledovať.

O výsledkoch kontrolnej akcie informoval Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky aj Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, ako poskytovateľa verejných prostriedkov a správcu Štátneho fondu rozvoja bývania a zároveň mu odporučil prijať systémové opatrenia na zlepšenie systému podpory obstarania nájomných bytov z verejných prostriedkov.

## Všeobecné informácie o kontrolnej akcii

Kontrolná akcia bola vykonaná v súlade so zákonom o Najvyššom kontrolnom úrade Slovenskej republiky a so štandardami, ktoré vychádzajú zo základných princípov kontroly (ISSAI 100 – Základné princípy kontroly verejného sektora a ISSAI 400 – Základné princípy kontroly súladu) v rámci medzinárodných štandardov najvyšších kontrolných inštitúcií.

Cieľom kontrolnej akcie bolo zistiť, či je systém obstarania, pridelovania a využívania nájomných bytov realizovaných s poskytnutím podpory z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania vo vlastníctve miest a obcí nastavený tak, aby plnil stanovené ciele a či je podpora poskytovaná v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Účelom kontroly bolo preverenie vynakladania verejných prostriedkov na obstaranie, údržbu a správu nájomných bytov vo vlastníctve miest a obcí realizovaných s poskytnutím podpory z prostriedkov ŠFRB a zhodnotenie využívania nájomných bytov v praxi.

Predmetom kontroly bolo obstaranie nájomných bytov, pridelovanie, využívanie, správa a údržba nájomných bytov a splácanie podpory poskytnutej zo ŠFRB. V obci Kysucký Lieskovec bolo predmetom kontroly iba obstaranie nájomných bytov a splácanie podpory poskytnutej zo ŠFRB z dôvodu, že nájomné byty neboli dostavané.

Kontrolná akcia bola vykonaná na základe ročného plánu kontrolnej činnosti NKÚ SR v 21 kontrolovaných subjektoch za kontrolované obdobie 2011 – 2015 a súvisiace obdobia. Kontrolovanými subjektmi bolo mesto Šaštín - Stráže a 20 obcí, konkrétne obce Bajč, Bernolákovo, Bobrov, Dvorníky – Včeláre, Hodruša - Hámre, Kendice, Kocurany, Košolná, Kračúnovce, Kysucký Lieskovec, Liptovský Ján, Maršová - Rašov, Nitrianska Streda, Podolie, Rabča, Slanská Huta, Šintava, Terchová, Tešedíkovo a Župkov.

V roku 2011 bolo z prostriedkov ŠFRB 105 obciam priznaných spolu 51 829 825,62 eur formou zvýhodneného úveru na obstaranie nájomných bytov výstavbou alebo kúpou. Podpora sa vzťahovala spolu k 120 projektom.<sup>1</sup> NKÚ SR preveril kontrolované subjekty, vybrané na základe objemu priznaných úverov v jednotlivých krajoch tak, aby boli preverené mestá a obce s najvyššou sumou priznaného úveru a zároveň aby neboli preverované mestá a obce, ktoré NKÚ SR kontroloval v rámci výkonu iných kontrol počas posledných rokov.

Kontrolovaným subjektom boli z prostriedkov ŠFRB priznané zvýhodnené úvery spolu v sume 12 087 170,85 eur, pričom skutočné čerpanie týchto úverov bolo v sume spolu 11 385 748,43 eur. Okrem týchto prostriedkov boli kontrolovaným subjektom z prostriedkov ŠFRB poskytnuté piatim obciam nenávratné finančné príspevky v celkovej sume 25 250,00 eur. Zo štátneho rozpočtu bolo kontrolovaným subjektom prostredníctvom kapitoly Ministerstva výstavby poskytnutých formou dotácií na obstaranie nájomných bytov spolu 3 680 460,00 eur a na obstaranie technickej vybavenosti spolu 244 160,00 eur. Spolu bolo kontrolovaným subjektom z verejných zdrojov poskytnutých 15 335 618,43 eur. Podrobný prehľad o poskytnutých úveroch, nenávratných finančných príspevkoch a dotáciách na obstaranie nájomných bytov podľa jednotlivých kontrolovaných subjektov je uvedený v tabuľke, ktorá tvorí prílohu č. 1 tejto súhrnnej správy.

Počas výkonu kontrolnej akcie bolo zistené:

---

<sup>1</sup> Zdroj: ŠFRB

## 1 Obstarávanie nájomných bytov

Kontrolované subjekty obstarali na základe zvýhodnených úverov a nenávratných finančných príspevkov od ŠFRB a dotácií zo štátneho rozpočtu poskytnutých prostredníctvom Ministerstva výstavby (finančné prostriedky poskytnuté v roku 2011) spolu 322 nájomných bytov. 16 obcí obstaralo nájomné byty formou výstavby bytových domov, resp. nadstavbou alebo prístavbou bytov v už existujúcich budovách v ich vlastníctve. Obce Terchová, Podolie, Liptovský Ján a mesto Šaštín – Stráže obstarali nájomné byty kúpou, pričom obce Podolie a Liptovský Ján kúpili celé bytové domy a obec Terchová a mesto Šaštín – Stráže odkúpili časť bytov v bytových domoch, ktoré sa nachádzali na ich území.

NKÚ SR zistil, že v obci Kysucký Lieskovec systém výstavby nájomných bytov zlyhal a bytový dom nebol postavený. Táto obec zadala po vykonaní verejného obstarávania zákazku na výstavbu bytovému domu svojej obchodnej spoločnosti, v ktorej bol konateľom starosta obce. Obchodná spoločnosť následne zákazku zadala subdodávateľovi. Začaté práce vyfakturoval subdodávateľ obchodnej spoločnosti a tá ich následne na základe zálohovej faktúry vyfakturovala obci. ŠFRB túto zálohovú faktúru obchodnej spoločnosti preplatil. Podľa vyjadrenia obce obchodná spoločnosť za vykonané práce subdodávateľovi nezaplatila a ten stavebné práce prerušil. ŠFRB následne pozastavil financovanie stavby z dôvodu nejasností ohľadom zdokladovania peňažných prostriedkov odčerpaných z úveru. V čase výkonu kontroly stála v obci Kysucký Lieskovec nedokončená hrubá stavba. Nedokončenie nájomných bytov má a v budúcnosti aj bude mať nepriaznivý vplyv na výdavkovú časť rozpočtu obce. Dôvodom je nielen splácanie istiny úveru a úrokov z čerpanej časti úveru, ale aj skutočnosť, že obec bude musieť vynaložiť ďalšie finančné prostriedky súvisiace s údržbou nedokončenej stavby.

V obci Bajč boli bytové domy postavené na prenajatých pozemkoch s dobou trvania nájmu 15 rokov od účinnosti nájomnej zmluvy. Nájomný charakter bytov mal byť zachovaný po dobu 30 rokov.

Kontrolou bolo preverené vykonávanie verejného obstarávania výstavby nájomných bytov, výdavky v celkovej sume 15 974 312,97 eur, ktoré boli mestom a obcami vynaložené v súvislosti s obstarávaním nájomných bytov a k nim prislúchajúcej technickej vybavenosti a dodržiavanie povinností, ktoré mestu a obciam vyplývali v oblasti obstarávania z úverových zmlúv a zo zmlúv o poskytnutí dotácií.

Vo všetkých kontrolovaných subjektoch bol zámer výstavby nájomných bytov a spôsob financovania prostredníctvom úveru zo ŠFRB a dotácií z Ministerstva výstavby schválený príslušným zastupiteľstvom. V obci Dvorníky – Včeláre bolo zistené, že obecné zastupiteľstvo schválilo výstavbu 16 nájomných bytov s technickou vybavenosťou. V žiadosti o poskytnutie úveru od ŠFRB a v žiadosti o poskytnutie dotácie od Ministerstva výstavby bolo uvedené, že obecné zastupiteľstvo schválilo výstavbu 18 nájomných bytov. Úver a dotácia boli obci poskytnuté na výstavbu 18 nájomných bytov, ktoré boli aj reálne vybudované. V tejto súvislosti poslal NKÚ SR Okresnej prokuratúre Košice – okolie oznámenie o skutočnostiach nasvedčujúcich tomu, že bol spáchaný trestný čin.

Verejné obstarávanie v súvislosti s výstavbou nájomných bytov vykonalo 16 obcí. Ostatných päť obcí nevykonalo verejné obstarávanie, nakoľko povinnosť vykonať ho sa na ne nevzťahovala. Obec Kocurany zadala výstavbu bytových domov obchodnej spoločnosti, ktorá bola v jej vlastníctve. Obce Liptovský Ján, Podolie, Terchová a mesto Šaštín – Stráže nadobudli nájomné byty kúpou, teda neboli povinné vykonať verejné obstarávanie.

Obce Podolie a Liptovský Ján obstarali kúpou celé bytové domy. Obchodným spoločnostiam - staviteľom, ktorí bytové domy postavili, obe tieto obce pred výstavbou bytových domov predali obecné pozemky, na ktorých následne boli predmetné bytové domy postavené. V oboch prípadoch obce so staviteľmi uzatvorili zmluvu o budúcej zmluve, v ktorej sa zaviazali, že po kolaudácii bytových domov od staviteľov tieto domy odkúpia za predpokladu, že na ich kúpu získajú zvýhodnený úver od ŠFRB. Obce už v čase prenechávania pozemkov do užívania staviteľov vedeli o svojom zámere kúpiť nájomné byty, ktoré budú na pozemkoch vystavané. Platná legislatíva v tomto prípade obciam neukladala povinnosť vykonať výber staviteľa žiadnou formou verejného obstarávania, teda stavitelia mohli byť vybraní priamo.

V obciach Kendice a Kračúnovce bol proces verejného obstarávania preverený Správou finančnej kontroly v rámci vládneho auditu. NKÚ SR tieto procesy opätovne nepreveroval.

Kontrolou vykonávania verejného obstarávania v 14 obciach boli zistené nasledovné porušenia zákona o verejnom obstarávaní:

- v obci Bobrov nebolo v prípade zákazky s nízkou hodnotou na projektovú dokumentáciu nedodržala princíp transparentnosti a v prípade zákazky na stavebné práce obec ponuky uchádzačov, doručené po určenej lehote nevrátila a vyhodnotila ich, čím nepostupovala v súlade s výzvou na predkladanie ponúk;
- obec Dvorníky – Včeláre s víťazným uchádzačom uzatvorila zmluvu o dielo na uskutočnenie stavebných prác skôr ako 16. deň odo dňa odoslania oznámenia o výsledku vyhodnotenia ponúk uchádzačom (zmluva bola uzatvorená v deň, kedy bolo odoslané oznámenie);
- obec Košolná nevykonala nové verejné obstarávanie napriek tomu, že sa zásadným spôsobom zmenil predmet zmluvy z prestavby a prístavby jestvujúceho objektu na výstavbu nového bytového domu;
- obec Rabča nedodržala princíp transparentnosti, keď pri zadávaní zákaziek na vypracovanie projektovej dokumentácie a na stavebné práce nepreukázala dátum doručenia ponúk uchádzačov. Zmluva o dielo s víťazným uchádzačom na vypracovanie projektovej dokumentácie bola obcou Rabča podpísaná päť dní pred vypracovaním súťažných podkladov a výzvy na predloženie ponúk, čím obec neuplatnila princíp rovnakého zaobchádzania, princíp nediskriminácie uchádzačov alebo záujemcov, princíp transparentnosti a princíp hospodárnosti a efektívnosti. Obec tiež nezdokladovala zaslanie informácie o uzavretí zmluvy na stavebné práce s víťazným uchádzačom Úradu pre verejné obstarávanie do 14 dní od jej uzavretia;
- obec Šintava nezaslala Úradu pre verejné obstarávanie oznámenie o vyhlásení verejného obstarávania ani oznámenie o jeho výsledku do 14 dní po uzatvorení zmluvy. Obec uzatvorila zmluvu s úspešným uchádzačom, pričom cena diela dohodnutá v zmluve bola o 37 046,99 eur vyššia, ako bola suma uvedená v ponuke tohto uchádzača. Následne obec za vykonanie diela navýšenú cenu aj zaplatila. Takýmto konaním obec Šintava zároveň porušila finančnú disciplínu podľa zákona o rozpočtových pravidlách verejnej správy a to z dôvodu nehospodárneho vynakladania verejných prostriedkov;
- v obci Kysucký Lieskovec boli pri vyhodnocovaní predložených ponúk prítomní iba dvaja členovia komisie, pričom mali byť prítomní minimálne traja. Obec komisiu nedoplnila. ŠFRB bola predložená ďalšia zápisnica, v ktorej už boli podpísaní traja členovia komisie. Táto zápisnica obsahovala rozdielne údaje oproti pôvodnej, cenová ponuka víťazného uchádzača bola oproti pôvodnej cenovej ponuke znížená o 245 715,30 eur bez DPH. Zároveň sa v zápisnici z vyhodnotenia súťažných cenových ponúk na predmet zákazky, predloženej obcou ŠFRB pri zhotoviteľovi cenová ponuka nezhodovala s cenou, ktorú komisia uviedla v zápisnici z otvárania cenových ponúk. Pri zadávaní zákaziek nebol uplatnený princíp transparentnosti. Obec nepredložila žiadne súvisiace doklady, na základe ktorých by bolo možné určiť skutočnú cenovú ponuku predkladanú oboma uchádzačmi tejto zákazky v určených lehotách tohto

verejného obstarávania. Zároveň zo strany obce neboli predložené doklady uchádzačov, týkajúce sa splnenia vyhlásených podmienok súťaže v oblasti ich osobného a ekonomického postavenia a technickej a odbornej spôsobilosti.

Kontrolou účtovania došlých faktúr, vzťahujúcich sa k obstarávaniu nájomných bytov boli zistené nasledovné porušenia zákona o účtovníctve a platných postupov účtovania:

- mesto Šaštín – Stráže účtovne nezaradilo obstaraný majetok v sume 935 559,33 eur do používania a nestanovilo preň odpisový plán. Účtovné závierky z dôvodu navýšenia ceny majetku v rokoch 2011 – 2014 neposkytovali pravdivý a verný obraz o majetkovej situácii mesta;
- sedem obcí (Bajč, Kocurany, Košolná, Kračúnovce, Maršová – Rašov, Nitrianska Streda, Tešedíkovo) majetok účtovne zaradilo neskôr ako bol termín reálneho začatia jeho používania;
- obec Šintava účtovne zaradila majetok do používania skôr ako bol bytový dom skolaudovaný;
- obec Bernolákovo vyčíslila obstarávaciu cenu nájomných bytov v účtovníctve nesprávne, mala byť nižšia o 330 352,85 eur;
- obec Nitrianska Streda zaradila stavbu do majetku v nižšej hodnote o 26 126,25 eur ako bola jej skutočná hodnota, v obci Slanská Huta bola obstarávacía cena stavby v účtovníctve podhodnotená o 4 823,74 eur;
- 10 obcí (Bernolákovo, Kendice, Kocurany, Kračúnovce, Maršová – Rašov, Nitrianska Streda, Podolie, Šintava, Tešedíkovo, Župkov) odpisovalo bytové domy v účtovníctve nesprávne, odpisy boli nastavené na dobu 20 rokov (v obci Šintava na 21 rokov), pričom správne odpisovanie malo byť minimálne 30 rokov, obec Slanská Huta neodpisovala v účtovníctve stavbu vôbec;
- obec Dvorníky – Včeláre neúčtovala obstaraný majetok analyticky podľa druhu majetku;
- štyri obce (Dvorníky – Včeláre, Hodruša – Hámre, Nitrianska Streda, a Slanská Huta) nepostupovali pri účtovaní podľa platných postupov účtovania spolu v sume 388 303,56 eur, v obci Slanská Huta z tohto dôvodu účtovné závierky za roky 2013 a 2014 neposkytovali pravdivý a verný obraz o majetkovej situácii obce;
- v štyroch obciach (Dvorníky – Včeláre, Kocurany, Slanská Huta a Župkov) účtovné doklady preukazujúce obstarávacie náklady stavby neobsahovali predpísané náležitosti;
- obec Kysucký Lieskovec nevedela preukázať účtovný zápis zálohovej faktúry a následne zúčtovacej faktúry v sume 170 616,86 eur.

Kontrolou došlých faktúr, súvisiacich s obstarávaním nájomných bytov boli ďalej zistené porušenia nasledovných všeobecne záväzných právnych predpisov:

- zákona o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy v nadväznosti na zákon o rozpočtových pravidlách verejnej správy a súvisiacich predpisov, keď obce Dvorníky – Včeláre, Kendice a Kračúnovce nesprávne triedili výdavky v celkovej sume 9 339,20 eur v ekonomickej klasifikácii rozpočtovej klasifikácie;
- zákona o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy, keď hlavný kontrolór obce Podolie nepreveril podmienky na prijatie a použitie úverových prostriedkov;
- zákona o rozpočtových pravidlách verejnej správy – porušením finančnej disciplíny, keď obec Rabča zaplatila za tovary a stavebné práce, ktoré nezodpovedali predloženej projektovej dokumentácii v sume 3 300,44 eur a keď obec Kysucký Lieskovec poskytla preddavok v sume 170 616,86 eur na obdobie dlhšie ako tri mesiace;
- zákona o finančnej kontrole a vnútornom audite, keď osem obcí (Bajč, Dvorníky – Včeláre, Kocurany, Kračúnovce, Kysucký Lieskovec, Nitrianska Streda, Podolie a Šintava) na úverových zmluvách, zmluvách o poskytnutí dotácií alebo na dokladoch súvisiacich s obstaraním majetku nevykonávalo predbežnú finančnú kontrolu, resp. ju vykonávalo nesprávnym spôsobom;



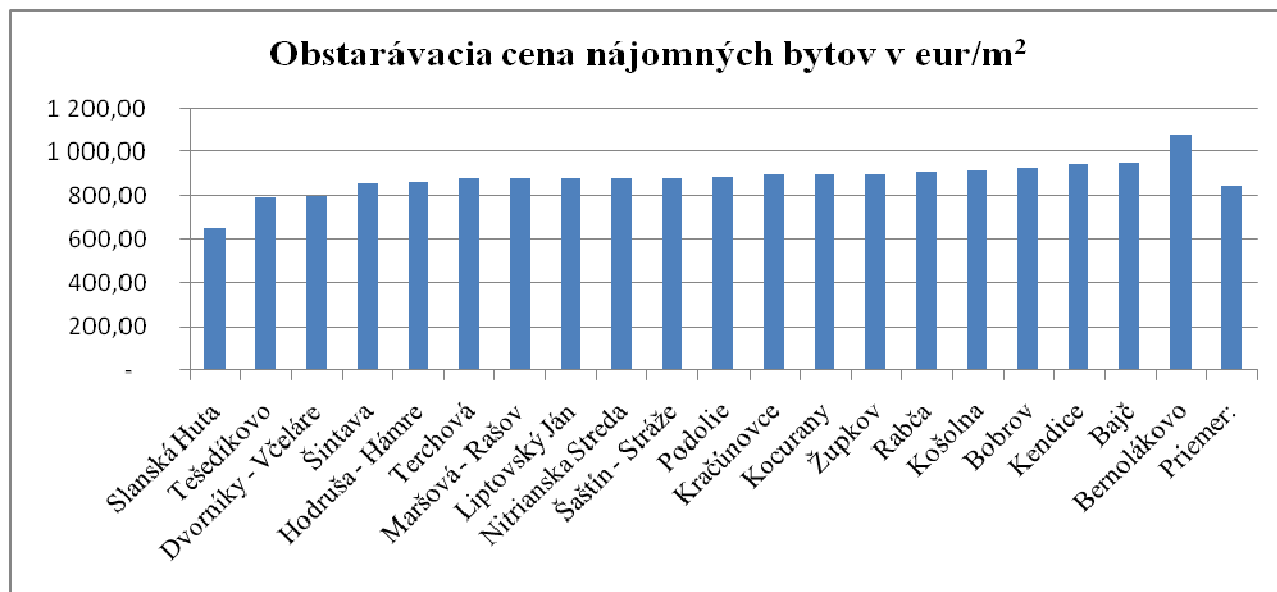
- zákona o verejných prácach, keď obec Kocurany uzatvorila zmluvy na zrealizovanie stavby so záručnými podmienkami pripúšťajúcimi pre dodávky vybraných častí kratšiu ako päťročnú záručnú dobu;
- zákona o majetku obcí, keď obec Kocurany zverila bytový dom do správy svojej obchodnej spoločnosti a keď obec Slanská Huta nesprávne viedla nájomné byty v majetkovej evidencii.

Kontrolou dodržiavania povinností, vyplývajúcich pre kontrolované subjekty z uzatvorených úverových zmlúv a zmlúv o poskytnutí dotácií bolo zistené, že neboli dodržané v nasledovných prípadoch:

- obec Bajč počas troch mesiacov výstavby bytových domov nezabezpečila stavebný dozor;
- obce Dvorníky – Včeláre, Podolie a Slanská Huta nedodržali lehotu stanovenú v úverových zmluvách najneskôr do 90 kalendárnych dní odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia podať na príslušnú správu katastra návrh na zápis záložného práva do katastra nehnuteľností;
- obec Podolie nepodala návrh na vklad záložného práva v prospech Ministerstva výstavby do katastra nehnuteľností v lehote do 30 dní od uzatvorenia záložnej zmluvy;
- obec Slanská Huta nepredložila Ministerstvu výstavby návrh záložnej zmluvy najneskôr do 90 dní od vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia stavby;
- obce Hodruša – Hámre a Župkov odovzdali staveniská zhotoviteľom stavieb s oneskorením;
- bytový dom v obci Hodruša - Hámre nebol z hľadiska výmery bytov obstaraný v súlade s údajmi uvedenými v žiadosti o poskytnutie dotácie, bol ale obstaraný v súlade s údajmi uvedenými v projektovej dokumentácii;
- v obci Rabča nebola stavba obstaraná v súlade so schválenou projektovou dokumentáciou.

V rámci výkonu kontroly preveril NKÚ SR obstarávaciu cenu, vzťahujúcu sa na m<sup>2</sup> bytovej plochy obstaraných bytov u všetkých kontrolovaných subjektov. Táto cena bola vypočítaná ako podiel obstarávacej ceny stavieb a celkovej podlahovej plochy bytov. V jednotlivých kontrolovaných subjektoch sa obstarávacia cena líšila, pohybovala sa od 655,46 eur v obci Slanská Huta až po 1 077,60 eur v obci Bernolákovo. Priemerná obstarávacia cena za m<sup>2</sup> bytovej plochy bola 840,81 eur. Prehľad o obstarávacích cenách za m<sup>2</sup> podľa jednotlivých kontrolovaných subjektov je uvedený v grafe č. 1. Tabuľkový prehľad je uvedený v prílohe č. 2 tejto súhrnnej správy.

Graf č. 1



## 2 Pridelovanie nájomných bytov

NKÚ SR v oblasti pridelovania nájomných bytov preveril nielen spôsob nastavenia systému pridelovania nájomných bytov na základe platných všeobecne záväzných nariadení, ale aj postup mesta a obcí pri pridelovaní nájomných bytov v praxi. Zároveň NKÚ SR vyhodnotil systém pridelovania nájomných bytov v jednotlivých kontrolovaných subjektoch z hľadiska možnosti vytvárania priestoru pre korupciu a klientelizmus pri ich pridelovaní. Preverené bolo tiež dodržiavanie podmienok, vyplývajúce pre mesto a obce zo zákona o dotáciách a zo zmlúv o poskytnutí dotácií, uzatvorených s Ministerstvom výstavby. Preverené boli aj uzatvorené nájomné zmluvy a opakované nájomné zmluvy. Kontrola bola zameraná aj na vyberanie finančnej zábezpeky.

Problematiku pridelovania bytov mali všetky kontrolované subjekty upravenú vo všeobecne záväzných nariadeniach. Rozsah úpravy tejto problematiky sa v jednotlivých obciach líšil, rovnako aj podmienky stanovené pre žiadateľov o nájomné byty. Kritéria pre žiadateľov o byty boli stanovené od výšky príjmu, cez sociálnu situáciu žiadateľov, počet maloletých detí, trvalý pobyt na území obce, bytové a majetkové pomery, zdravotné pomery žiadateľov, aktivity žiadateľov v obci, plnenie záväzkov voči obci až po dobrú povest' žiadateľov a dodržiavanie dobrých mravov a medziľudských vzťahov.

Nájomné byty, postavené s podporou od Ministerstva výstavby boli sociálnymi bytmi, ktoré bolo možné prenajať iba oprávneným osobám a za podmienok, ktoré upravoval zákon o dotáciách. Záväzok prenajať byty za týchto podmienok prijali všetky kontrolované subjekty v zmluvách o poskytnutí dotácií na obstaranie nájomných bytov.

Kontrolou bolo zistené, že obce nepreverovali príjmy všetkých žiadateľov o nájomné byty pri uzatváraní nájomných zmlúv alebo opakovaných zmlúv, resp. nevedeli preukázať, že príjmy žiadateľov preverovali. V niektorých prípadoch boli byty prenajaté osobám, ktorých príjem bol vyšší ako trojnásobok životného minima. Takýmto osobám bolo podľa zákona o dotáciách možné nájomné byty prenajať iba v prípade, že obec nemala dostatok žiadostí od osôb, ktorých príjem bol do výšky takto stanovenej hranice, aj to len na obdobie jedného roka. Obce však nevedeli preukázať, či v čase uzatvárania nájomných zmlúv mali alebo nemali žiadosti od oprávnených osôb. Evidencia žiadateľov o nájomné byty bola nedostatočná a často neprehľadná, prípadne žiadna. Nedostatky pri prenajímaní bytov podľa zákona o dotáciách boli zistené v 15 kontrolovaných subjektoch (mesto Šaštín – Stráže, obce Bajč, Bernolákovo, Dvorníky – Včeláre, Hodruša – Hámre, Kendice, Kocurany, Košolná, Nitrianska Streda, Podolie, Rabča, Slanská Huta, Šintava, Terchová a Župkov).

Obec Bernolákovo z celkového počtu 24 nájomných bytov, zachovala nájomný charakter iba pri štyroch bytoch. Ostatné nájomné byty obec prenechala za odplatu dvom neziskovým organizáciám za účelom prevádzkovania zariadenia pre seniorov na poskytovanie sociálnych služieb a domu sociálnych služieb. Obec, tým že nezachovala nájomný charakter pri všetkých 24 bytoch po dobu najmenej 30 rokov od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, porušila podmienky zmluvy so ŠFRB a povinnosti žiadateľa podľa zmluvy o poskytnutí dotácie na obstaranie nájomných bytov z Ministerstva výstavby. Počas výkonu kontroly NKÚ SR prijala obec nové všeobecne záväzné nariadenie, ktorého aplikáciu do praxe by mal byť obnovený nájomný charakter bytov.

Preverené bolo aj uzatváranie nájomných zmlúv a opakovaných nájomných zmlúv. Kontrolou týchto dokumentov bolo zistené, že pred uzatvorením nájomných zmlúv nevykonávalo predbežnú finančnú kontrolu 15 kontrolovaných subjektov (mesto Šaštín – Stráže, obce Bajč, Bernolákovo, Dvorníky – Včeláre, Kendice, Kocurany, Košolná, Kračúnovce, Maršová – Rašov, Nitrianska Streda, Podolie, Slanská Huta, Šintava, Terchová a Tešedíkovo), čo nebolo v súlade so zákonom o finančnej kontrole a vnútornom audite.

Ďalej bolo kontrolou nájomných zmlúv zistené nedodržanie zákona o dotáciách v nasledovných prípadoch:

- v piatich obciach (Košolná, Maršová – Rašov, Nitrianska Streda, Šintava a Tešedíkovo) boli nájomné zmluvy uzatvárané pred nadobudnutím právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytové domy;
- v meste Šaštín – Stráže a v štyroch obciach (Dvorníky – Včeláre, Hodruša – Hámre, Tešedíkovo a Župkov) nájomné zmluvy neobsahovali všetky predpísané náležitosti;
- sedem obcí (Bobrov, Kendice, Nitrianska Streda, Podolie, Slanská Huta, Šintava a Terchová) nedodržalo povinnosť informovať nájomcov o možnosti opätovného uzatvorenia nájomnej zmluvy najmenej tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. V obci Bobrov bol tento nedostatok počas výkonu kontroly odstránený.

Nezverejnením nájomných zmlúv, resp. ich dodatkov porušili zákon o slobode informácií obce Dvorníky – Včeláre, Kendice a Kračúnovce.

Z kontrolovaných subjektov nevyberali od nájomcov finančnú zábezpeku iba obce Kračúnovce a Rabča. Kontrolou vyberania finančnej zábezpeky v ostatných obciach a meste boli zistené nasledovné porušenia zákona o dotáciách:

- v šiestich obciach (Bajč, Bernolákovo, Hodruša – Hámre, Košolná, Podolie a Župkov) nebola zábezpeka vedená na osobitnom účte;
- v troch obciach (Dvorníky – Včeláre, Nitrianska Streda a Šintava) suma vyberanej finančnej zábezpeky presahovala sumu šesťmesačného nájmu;
- v štyroch obciach (Dvorníky – Včeláre, Košolná, Slanská Huta a Župkov) bola finančná zábezpeka vybraná skôr ako 30 dní pred uzatvorením nájomnej zmluvy;
- obec Nitrianska Streda vyberala od nájomcov zábezpeku napriek tomu, že nájomné zmluvy vyberanie finančnej zábezpeky obcou neupravovali;
- v siedmich obciach (Bajč, Hodruša – Hámre, Košolná, Nitrianska Streda, Slanská Huta, Šintava a Župkov) boli prostriedky získané z finančnej zábezpeky používané na úhrady výdavkov obce, čo zároveň nebolo v súlade so zákonom o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy.

V piatich obciach (Bajč, Dvorníky – Včeláre, Košolná, Slanská Huta a Tešedíkovo) neboli pri účtovaní finančnej zábezpeky dodržané platné postupy účtovania, čím bol porušený zákon o účtovníctve. Obec Kendice porušila zákon o majetku obcí, keď uzatvorila nájomnú zmluvu bez toho, aby pred jej uzatvorením nájomca uhradil obci dohodnutú sumu finančnej zábezpeky.

Pridelovanie, resp. prenajímanie nájomných bytov bolo v rozpore s podmienkami stanovenými v zákone o dotáciách v 15 kontrolovaných subjektoch (mesto Šaštín – Stráže, obce Bajč, Bernolákovo, Dvorníky – Včeláre, Hodruša – Hámre, Kocurany, Košolná, Nitrianska Streda, Podolie, Rabča, Slanská Huta, Šintava, Tešedíkovo a Župkov) vyhodnotených ako porušenie podmienok vyplývajúcich zo zmlúv o poskytnutí dotácie z Ministerstva výstavby, čím došlo k porušeniu finančnej disciplíny podľa zákona o rozpočtových pravidlách verejnej správy a to nedodržaním podmienok, za ktorých boli verejné prostriedky poskytnuté. Ako nedodržanie

zmlúv a podmienok poskytnutia verejných prostriedkov bolo vyhodnotené aj nesprávne tvorenie fondu prevádzky, údržby a opráv v obci Kendice a jeho netvorenie v obci Kračúnovce.

NKÚ SR vyhodnotil nastavenie systému pridelovania nájomných bytov v jednotlivých obciach aj z hľadiska možnosti vytvárania priestoru na korupciu a klientelizmus pri pridelovaní nájomných bytov. Do úvahy boli brané nie len nastavenia systémov vo všeobecných záväzných nariadeniach jednotlivých kontrolovaných subjektov, ale najmä zavedené postupy pri pridelovaní nájomných bytov v praxi. Hlavným kritériom tohto vyhodnocovania bola selektívnosť pri pridelovaní nájomných bytov, t.j. či bol systém nastavený tak, aby v prípade väčšieho počtu žiadostí o pridelenie bytu ako počtu pridelovaných bytov boli jasne nastavené parametre, podľa ktorých budú byty pridelené, alebo či výber nájomcov zostával na ľubovoľnom rozhodnutí jednotlivca alebo skupiny jednotlivcov, ktorí vybrali nájomcov výlučne na základe svojho osobného uváženia.

Na základe uvedených kritérií vyhodnotil NKÚ SR, že postup pri pridelovaní bytov nebol dostatočne transparentný, resp. nebolo možné vylúčiť vytváranie priestoru pre možnú korupciu a klientelizmus v 11 obciach (obce Bajč, Bernolákovo, Dvorníky – Včeláre, Kocurany, Košolná, Nitrianska Streda, Rabča, Slanská Huta, Šintava, Župkov a mesto Šaštín – Stráže).

V ôsmich obciach bol nastavením systému pridelovania nájomných bytov priestor na možnosť korupcie a klientelizmu minimalizovaný (obce Bobrov, Hodruša – Hámre, Kendice, Kračúnovce, Liptovský Ján, Maršová – Rašov, Podolie a Tešedíkovo).

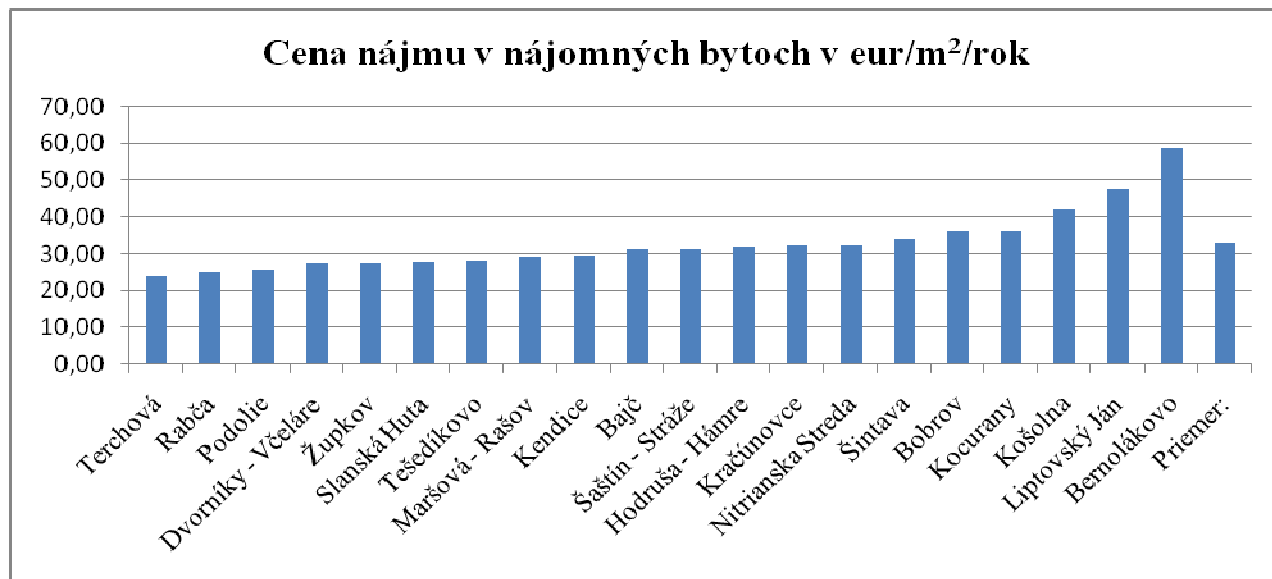
V obci Terchová bolo zhodnotením postupu pridelovania nájomných bytov, vyplývajúceho zo všeobecne záväzného nariadenia možné konštatovať, že tento systém mal stanovené jasné pravidlá a bol transparentný, čím minimalizoval možnosti korupčného správania, resp. klientelizmu pri pridelovaní nájomných bytov. Obec však nevedela preukázať, či boli podmienky pridelovania bytov podľa zavedeného systému aj reálne dodržané.

### **3 Využívanie nájomných bytov**

Suma nájmov v bytoch, postavených s podporou štátu bola regulovaná zákonom o cenách a súvisiacimi predpismi, najmä opatrením o regulácii cien nájmu bytov. Na základe týchto predpisov mohla byť maximálna cena prenájmu bytu na úrovni 5 % z obstarávacej ceny bytu.

Ani v jednom z kontrolovaných subjektov neboli zistené nedostatky v stanovení výšky nájmu. Obce pri určovaní cien nájmu zohľadňovali výšku splátok úveru zo ŠFRB a z úrokov plynúcich z úveru, náklady na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv, náklady na poistenie bytových domov a iné náklady, súvisiace s prevádzkou bytových domov. Nájomné sa pohybovalo od 23,88 eur/m<sup>2</sup> ročne v obci Terchová po 58,68 eur/m<sup>2</sup> ročne v obci Bernolákovo. Priemerná ročná cenu nájmu za m<sup>2</sup> bytu bola 32,85 eur. Údaje o cene nájmu za m<sup>2</sup> bytu za mesiac podľa kontrolovaných subjektov zobrazuje graf č. 2. Podrobný prehľad o cenách za m<sup>2</sup> nájomných bytov podľa jednotlivých kontrolovaných subjektov je uvedený v prílohe č. 3 tejto súhrnnej správy.

Graf č. 2



Kontrolou boli preverené úhrady nájmov v celkovej sume 977 505,15 eur. V súvislosti s uhrádzaním nájomného nájomníkmi preveril NKÚ SR predpisovanie pohľadávok z nájmu, evidenciu pohľadávok a postup obcí v prípade neskorého platenia nájmu nájomníkmi.

Väčšina obcí nemala vážne problémy s platobnou disciplínou nájomníkov, nájomné bolo v prevažnej časti prípadov platené v predpísanej výške a včas. Obce mali zavedené rôzne systémy vymáhania dlžného nájomného a to buď formou upomienok alebo výziev na zaplatenie nájomného alebo úhradou dlžnej sumy z prijatej zábezpeky.

V obci Liptovský Ján prebiehalo k 30.06.2015 medzi obcou a bývalými nájomníkmi šesť súdnych sporov v súvislosti s vymáhaním nedoplatkov za roky 2011 a 2012. Obec Hodruša – Hámre riešila v jednom prípade neplatenie nájomného výpoveďou z nájmu a následným exekučným konaním, ktoré k 30.06.2015 ešte nebolo ukončené.

Najväčšie problémy s neplatičmi boli zaznamenané v obci Slanská Huta. Z titulu neplatenia nájomného bol k 31.12.2014 ukončený nájomný vzťah s dvoma nájomcami, ktorí boli obci dlžní spolu 2 027,98 eur. Nedoplatky vymáhané súdnou cestou sa týkali úhrady za nájomné, dodávku elektriny, ktorú obec zabezpečovala v rámci služieb spojených s užívaním bytu a vývoz žumpy. Takmer dve tretiny nájomcov malo slabú platobnú disciplínu, v následku čoho mala obec neustále problémy s finančným pokrytím splátok úveru zo ŠFRB a služieb pre bytový dom. Keďže išlo o malú obec s nízkou sumou rozpočtu, mala platobná disciplína nájomcov významný podiel na platobnej schopnosti obce ako vlastníka a prenajímateľa nájomných bytov.

Kontrolou postupov pri vymáhaní nedoplatkov na nájomnom boli zistené nasledovné porušenia zákona o majetku obcí:

- sedem kontrolovaných subjektov (mesto Šaštín – Stráže, obce Dvorníky – Včeláre, Hodruša – Hámre, Košolná, Slanská Huta, Šintava a Župkov) voči dlžníkom neuplatňovalo svoje oprávnené nároky vyplývajúce za omeškanie so splátkou nájmu, t.j. poplatky a penále, resp. úroky za omeškanie;
- obec Bernolákovo neposielala dlžníkom v prípade omeškania so splátkou nájmu upomienky ani výzvy;

- obec Šintava nepostupovala v zmysle nájomnej zmluvy a neukončila nájomný vzťah s nájomcom, ktorý bol v omeškaní s viacerými splátkami nájomného a dlh na nájomnom presiahol výšku finančnej zábezpeky, čím nepoužila všetky právne prostriedky na ochranu svojho majetku.

Kontrolou účtovníctva a evidencie pohľadávok boli zistené nasledovné porušenia zákona o účtovníctve:

- v obciach Kendice, Kračúnovce a Slanská Huta neboli pohľadávky z nájmu správne účtované, obce o pohľadávkach účtovali až v deň ich úhrady, nie v deň, kedy vznikli;
- v obci Dvorníky – Včeláre bol predpis pohľadávok vykonávaný raz ročne, pričom nebola zohľadnená mesačná splatnosť nájomného a pohľadávky za nájomné obec neupravila opravnou položkou z titulu zníženia ich reálnej hodnoty;
- obec Šintava neúčtovala o vzniknutých pohľadávkach spolu v sume 4 358,06 eur podľa platných postupov účtovania;
- obec Slanská Huta nevedla v účtovníctve pohľadávky v celkovej sume 3 196,14 eur, nevedla teda účtovníctvo úplne.

Priemerná obsadenosť bytov od doby ich prvého prenajatia do 30.06.2015 bola 95,81 %. V 13 kontrolovaných subjektoch (mesto Šaštín – Stráže, obce Bajč, Bobrov, Hodruša – Hámre, Kendice, Kocurany, Košolná, Kračúnovce, Maršová – Rašov, Nitrianska Streda, Šintava, Terchová a Tešedíkovo) boli nájomné byty kontinuálne obsadené počas celého kontrolovaného obdobia. V piatich obciach (Dvorníky – Včeláre, Podolie, Rabča, Slanská Huta a Župkov) bola priemerná obsadenosť bytov na úrovni viac ako 98,00 %. Najväčšie problémy s obsadenosťou nájomných bytov mala obec Liptovský Ján, priemerná obsadenosť bytov tu bola na úrovni 79,77 %. V obci Bernolákovo bola priemerná obsadenosť bytov na úrovni 43,75 %, avšak do úvahy boli brané iba štyri byty, pri ktorých bol zachovaný ich nájomný charakter.

Ani v jednom prípade nenastala situácia, že by bol kontrolovaný subjekt povinný zabezpečiť náhradné ubytovanie pre nájomcu alebo člena jeho domácnosti, ani situácia, že nájomca neplatil nájomné z dôvodu slabej sociálnej situácie a kontrolovaný subjekt nemal možnosť ukončiť s ním nájomný vzťah práve z dôvodu, že by mu musel zabezpečiť náhradné ubytovanie.

Vo všetkých prípadoch bolo možné konštatovať, že výstavba nájomných bytov mala priaznivý dopad na demografickú štruktúru obcí a mesta. Niektoré obce vďaka výstavbe nájomných bytov obmedzili sťahovanie svojich obyvateľov z ich územia, najviac bol však pozitívny dopad zreteľný pri zvýšení počtu obyvateľov a vekovej štruktúre obyvateľstva, keďže nájomné byty prevažne využívali rodiny s malými deťmi. Počet obyvateľov sa v priamej nadväznosti na obstaranie nájomných bytov zvýšil vo všetkých kontrolovaných subjektoch spolu o 351 osôb. Dopad obstarania preverovaných nájomných bytov na celkový počet bytov a na podiel bytov vo verejnom vlastníctve na území kontrolovaných subjektov je uvedený v prílohe č. 4 tejto súhrnnej správy.

#### **4 Správa a údržba nájomných bytov**

Správu a údržbu nájomných bytov vykonávalo šesť kontrolovaných subjektov (mesto Šaštín – Stráže, obce Bajč, Kocurany, Liptovský Ján, Rabča a Šintava) prostredníctvom správcov, ktorými boli obchodné spoločnosti, družstvá, alebo v jednom prípade príspevková organizácia v zriaďovateľskej pôsobnosti obce. V obci Bernolákovo správu a údržbu bytov vykonávali

neziskové organizácie, ktorým obec nájomné byty prenechala do užívania. Obec Tešedíkovo mala v rámci organizačnej štruktúry obecného úradu vytvorené oddelenie bytového hospodárstva, ktorého zamestnanci vykonávali všetky činnosti súvisiace so správou a údržbou nájomných bytov vo vlastníctve obce.

V 12 prípadoch (obce Bobrov, Dvorníky – Včeláre, Hodruša – Hámre, Kendice, Košolná, Kračúnovce, Maršová – Rašov, Nitrianska Streda, Podolie, Slanská Huta, Terchová a Župkov) zabezpečovali obce správu a údržbu nájomných bytov vo vlastnej réžii prostredníctvom svojich zamestnancov, verejnoprospešných pracovníkov alebo externých dodávateľov. Spektrum takto zabezpečovaných činností bolo v obciach rôzne a zahŕňalo napríklad vedenie účtovníctva a evidencie platieb za bytový dom, vymáhanie pohľadávok, bežnú údržbu nebytových priestorov, kosenie a čistenie príľahlých priestranstiev, odpratávanie snehu, zabezpečenie osvetlenia spoločných priestorov, požiarnu ochranu, revízie plynových a elektrických zariadení, drobné opravy a pod. Výdavky na tieto činnosti hradili obce z fondov prevádzky, údržby a opráv alebo zo svojich rozpočtov, pričom nevedeli presne vyčíslieť podiel, ktorým sa výdavky na správu a údržbu bytových domov podieľali na celkových výdavkoch obcí, ani ich celkovú sumu. Na základe tejto skutočnosti nebolo možné zistiť, či príjmy z nájomného pokrývali výdavky, ktoré obce v súvislosti s bytovými domami museli vynaložiť.

Podľa zákona o dotáciách boli prijímatelia dotácií na obstaranie nájomných bytov povinní tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv a to najmenej vo výške 0,5 % z obstarávacej ceny nájomných bytov ročne. Túto povinnosť dodržali iba obce Bobrov, Kocurany, Rabča a Terchová. Od 01.01.2015 tvorila fond v predpísanej výške aj obec Župkov. Desať kontrolovaných subjektov (mesto Šaštín – Stráže, obce Kendice, Košolná, Liptovský Ján, Maršová – Rašov, Nitrianska Streda, Podolie, Slanská Huta, Šintava a Tešedíkovo) tvorili fond prevádzky, údržby a opráv v nižšej ako predpísanej výške, obec Maršová – Rašov počas výkonu kontroly fond dotvorila. V prípade obcí Bajč, Bernolákovo, Dvorníky – Včeláre a Kračúnovce nebol fond prevádzky, údržby a opráv tvorený vôbec. Obec Hodruša – Hámre tvorila fond prevádzky, údržby a opráv až od roku 2015.

V 12 prípadoch (mesto Šaštín – Stráže, obce Bajč, Dvorníky – Včeláre, Kocurany, Košolná, Maršová – Rašov, Nitrianska Streda, Podolie, Slanská Huta, Šintava, Terchová a Župkov) prenášali kontrolované subjekty na nájomníkov tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv zahrnutím do sumy nájmu ako osobitnej položky.

Keďže nájomné byty, ktoré boli predmetom kontroly, boli skolaudované v relatívne nedávnej dobe, neboli v súvislosti s nimi do doby výkonu kontroly potrebné veľké investície. Zanedbávanie tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv považuje NKÚ SR za veľké riziko do budúcnosti, kedy nevyhnuté opravy a investície do nájomných bytov môžu zaťažiť obecné rozpočty jednorazovo v neúnosnej výške.

## **5 Splácanie podpory poskytnutej zo ŠFRB**

Kontrolou boli preverené splátky úverov vo všetkých 21 kontrolovaných subjektoch. Vybraná vzorka splátok bola v celkovej sume 755 246,10 eur.

Kontrolou bolo zistené, že v 14 obciach (Bajč, Dvorníky – Včeláre, Hodruša – Hámre, Kocurany, Košolná, Kysucký Lieskovec, Maršová – Rašov, Nitrianska Streda, Podolie, Rabča,

Slanská Huta, Terchová, Tešedíkovo a Župkov) boli splátky úveru (istiny alebo úrokov) nesprávne triedené v ekonomickej klasifikácii rozpočtovej klasifikácie v celkovej sume 245 489,75 eur, čo nebolo v súlade so zákonom o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy, v nadväznosti na zákon o rozpočtových pravidlách verejnej správy.

Nesprávne účtovanie splátok (istiny alebo úrokov) bolo zistené v obciach Kračúnovce a Slanská Huta v celkovej sume 20 174,37 eur. V obciach Dvorníky – Včeláre a Slanská Huta neobsahovali účtovné doklady, na základe ktorých obce účtovali o splácaní istiny a úrokov z úveru ŠFRB, povinné náležitosti podľa zákona o účtovníctve.

Predbežná finančná kontrola nebola pred úhradou splátok vykonávaná v ôsmich obciach (Bajč, Bernolákovo, Dvorníky – Včeláre, Kocurany, Nitrianska Streda, Podolie, Rabča a Župkov). Obec Šintava vykonávala predbežnú finančnú kontrolu pred úhradou splátok nesprávne.

S dodržiavaním platobnej disciplíny nemali obce problém, s výnimkou obce Slanská Huta. Vo všeobecnosti obce splácali poskytnuté úvery riadne a včas, prípadné oneskorenie so splácaním (rádovo v dňoch) bolo sankcionované zo strany ŠFRB a obce úroky z omeškania riadne a včas uhradili.

V obci Slanská Huta vznikol problém so splácaním úveru hneď od uzavretia úverovej zmluvy a to z dôvodu nedostatku finančných zdrojov. Obec neuhradila v stanovenom termíne ani prvú splátku. ŠFRB po preverení príjmovej situácie obce uzavrel s obcou dodatok k úverovej zmluve, ktorého predmetom bol odklad splácania úveru, obec však aj naďalej neplnila podmienky splácania. ŠFRB vykonal v obci 2014 kontrolu, ktorej predmetom bolo dodržiavanie zmluvných podmienok úverovej zmluvy. Išlo o mimoriadnu kontrolu z dôvodu nesplácania úveru. Obec prijala na základe tejto kontroly opatrenia, ktoré spočívali v sprísnení finančnej disciplíny voči nájomníkom, avšak problémy so splácaním úveru pretrvávali aj počas výkonu kontroly NKÚ SR. K 31.12.2014 bol počet omeškaných splátok 14 v celkovej sume 7 086,38 eur. Nedodržaním zmluvne dohodnutého spôsobu splácania úveru nedodržala obec podmienky úverovej zmluvy, čím porušila finančnú disciplínu z dôvodu porušenia pravidiel a podmienok, za ktorých boli verejné prostriedky poskytnuté.

Obce boli povinné splácať poskytnuté úvery hneď ako ich obdržali, bez ohľadu na skutočnosť, že príjmy z nájomných bytov začali obciam plynúť až po ich výstavbe. V siedmich prípadoch obce požiadali ŠFRB o odklad začatia splácania úverov, čo bolo následne zmluvne dohodnuté dodatkami k úverovým zmluvám. Bilanciou príjmov a výdavkov za obdobie od prijatia úverov do 30.06.2015 za 20 kontrolovaných subjektov (do bilancie nebola zahrnutá obec Kysucký Lieskovec) bolo zistené, že v deviatich obciach (Bajč, Bobrov, Dvorníky – Včeláre, Hodruša – Hámre, Kendice, Košolná, Kračúnovce, Slanská Huta a Tešedíkovo) dosiahla táto bilancia negatívny výsledok, t.j. že príjmy z nájomných bytov v obciach boli nižšie ako výdavky v súvislosti s nimi vynaložené. V ostatných kontrolovaných subjektoch bola bilancia týchto príjmov a výdavkov pozitívna, avšak v štyroch obciach (Kocurany, Nitrianska Streda, Šintava a Župkov) to bolo najmä z dôvodu odloženia splátok úveru. Pozitívna bilancia bola dosiahnutá aj v kontrolovaných subjektoch, ktoré nadobudli nájomné byty kúpou. Celková bilancia príjmov a výdavkov súvisiacich s obstaraním a využívaním nájomných bytov za všetky kontrolované subjekty okrem obce Kysucký Lieskovec dosiahla zápornú hodnotu -43 198,36 eur.

Údaje o bilancii príjmov a výdavkov sú uvedené v prílohe č. 5 tejto súhrnnej správy. Tieto údaje je však možné považovať iba za orientačné. Obce do doby výkonu kontroly nevedeli vyčíslieť, aký dopad malo prísťahovanie nových obyvateľov do nájomných bytov na podielové dane.



Na strane výdavkov nebolo možné presnú sumu vyčísliť z dôvodu, že obce mnohé činnosti súvisiace so správou a údržbou nájomných bytov vykonávali vo vlastnej réžii a nesledovali osobitne alikvotné časti výdavkov, pripadajúce na nájomné byty.

### **Vyhodnotenie cieľov kontrolnej akcie, odporúčania, prijaté opatrenia**

Na základe výsledkov kontrolnej akcie je možné konštatovať, že obstaranie nájomných bytov bolo prínosom pre všetky kontrolované subjekty okrem obce Kysucký Lieskovec. Systém obstarania, pridelovania a využívania nájomných bytov realizovaných s poskytnutím podpory z prostriedkov ŠFRB a dotácií z Ministerstva výstavby vykazuje mnohé rezervy najmä v oblasti pridelovania nájomných bytov, avšak plní cieľ poskytovania tejto podpory. Poskytovanie verejných prostriedkov na obstaranie nájomných bytov reálne prispieva k rozvoju bývania a zvýšeniu podielu verejného bývania na území miest a obcí Slovenskej republiky.

Na základe výsledkov kontroly dal NKÚ SR kontrolovaným subjektom spolu 34 odporúčaní. Odporúčania boli dané 16 obciam a týkali sa všetkých oblastí kontroly. Kontrolované subjekty sú povinné na odstránenie zistených nedostatkov prijať opatrenia, ktorých plnenie bude NKÚ SR sledovať.

O výsledkoch kontrolnej akcie informoval NKÚ SR aj Ministerstvo výstavby ako poskytovateľ a verejných prostriedkov a správcu ŠFRB. Zároveň NKÚ SR odporučil Ministerstvu výstavby prijať systémové opatrenia na zlepšenie systému podpory obstarania nájomných bytov obcami a mestami Slovenskej republiky.

Nastavením procesov kúpy nájomných bytov dochádzalo k zníženiu transparentnosti pri vynakladaní verejných prostriedkov. Staviteľov bolo možné vybrať priamo bez akejkoľvek súťaže. NKÚ SR odporučil Ministerstvu výstavby, aby bol uvedený postup kúpy bytových domov podmienený pri poskytovaní verejných zdrojov formou zvýhodneného úveru vykonaním verejnej súťaže na budúceho staviteľa bytových domov už pri uzatváraní zmluvy o budúcej zmluve.

V oblasti pridelovania nájomných bytov odporučil NKÚ SR Ministerstvu výstavby, aby pre prijímateľov dotácií zaviedlo do zmlúv o poskytnutí dotácií povinnosť zavedenia zoznamu žiadateľov o nájomné byty a povinnosť archivácie dokumentov, súvisiacich s pridelovaním bytov a preukazovaním podmienok žiadateľmi o nájomné byty. Zároveň bolo Ministerstvu výstavby odporúčené zvážiť možnosť zavedenia sankcií v prípade, že prijímatelia dotácií nepostupujú pri pridelovaní a využívaní nájomných bytov podľa určených podmienok. Tiež bolo odporúčené zaviesť opatrenia, ktoré obmedzia poskytovanie verejných prostriedkov obciam, ktoré nemajú zavedený, resp. upravený systém pridelovania nájomných bytov tak, aby bol minimalizovaný vplyv selektívneho rozhodovania pri ich pridelovaní a teda aby bol eliminovaný priestor pre vznik korupcie a klientelizmu v tejto oblasti.

NKÚ SR tiež požiadal Ministerstvo výstavby o vykonanie následnej kontroly v obciach Bernolákovo a Dvorníky – Včeláre.

**Zoznam použitých skratiek:**

Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky  
*použitá skratka: NKÚ SR*

Štátny fond rozvoja bývania  
*použitá skratka: ŠFRB*

Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky  
*použitá skratka: Ministerstvo výstavby*

**Zoznam zákonov a súvisiacich predpisov a ich označenia v texte súhrnnej správy:**

Zákon č. 25/2006 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov  
*označenie v súhrnnej správe: zákon o verejnom obstarávaní*

Zákon č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov  
*označenie v súhrnnej správe: zákon o účtovníctve*

Opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky č. MF/16786/2007-31, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o postupoch účtovania a rámcovej účtovej osnove pre rozpočtové organizácie, príspevkové organizácie, štátne fondy, obce a vyššie územné celky v znení neskorších predpisov  
*označenie v súhrnnej správe: postupy účtovania*

Zákon č. 583/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;  
*označenie v súhrnnej správe: zákon o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy*

Zákon č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;  
*označenie v súhrnnej správe: zákon o rozpočtových pravidlách verejnej správy*

Opatrenie Ministerstva financií slovenskej republiky č. MF/010175/2004-42, ktorým sa ustanovuje druhová klasifikácia, organizačná klasifikácia a ekonomická klasifikácia rozpočtovej klasifikácie v znení neskorších zmien  
*označenie v súhrnnej správe: ekonomická klasifikácia rozpočtovej klasifikácie*

Zákon č. 254/1998 Z. z. o verejných prácach v znení neskorších predpisov  
*označenie v súhrnnej správe: zákon o verejných prácach*

Zákon č. 502/2001 Z. z. o finančnej kontrole a vnútornom audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov  
*označenie v súhrnnej správe: zákon o finančnej kontrole a vnútornom audite*

Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov  
*označenie v súhrnnej správe: zákon o majetku obcí*

Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky

Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

*označenie v súhrnnej správe: zákon o dotáciách*

Zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov;

*označenie v súhrnnej správe: zákon o slobode informácií*

Zákon č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov

*označenie v súhrnnej správe: zákon o cenách*

Opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších predpisov

*označenie v súhrnnej správe: opatrenie o regulácii cien nájmu bytov*

Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky

**Príloha č. 1**

Prehľad verejných prostriedkov poskytnutých kontrolovaným subjektom na obstaranie nájomných bytov

Kontrolovaný subjekt	Spôsob obstarania bytov	Počet bytov	Úver od ŠFRB v eur	NFP* od ŠFRB v eur	Dotácia od Ministerstva výstavby v eur	Dotácia od Ministerstva výstavby na TV** v eur	Spolu v eur
Bajč	výstavba	22	690 425,00	-	295 890,00	17 000,00	1 003 315,00
Bernolákovo	výstavba	24	547 245,15	-	234 530,00	-	781 775,15
Bobrov	výstavba	9	283 279,50	-	121 400,00	-	404 679,50
Dvorníky - Včeláre	výstavba	18	669 689,00	2 960,00	168 230,00	27 190,00	868 069,00
Hodruša - Hámre	výstavba	24	1 073 280,00	-	268 320,00	80 440,00	1 422 040,00
Kendice	výstavba	11	438 351,63	7 660,00	116 110,00	9 130,00	571 251,63
Kocurany	výstavba	24	751 086,00	-	321 880,00	49 440,00	1 122 406,00
Košolna	výstavba	17	531 950,00	-	227 970,00	-	759 920,00
Kračúnovce	výstavba	12	492 876,00	3 830,00	122 860,00	6 330,00	625 896,00
Kysucký Lieskovec	výstavba	0	177 587,58	-	-	-	177 587,58
Liptovský Ján	kúpa	23	872 860,00	2 960,00	233 660,00	-	1 109 480,00
Maršová - Rašov	výstavba	8	263 933,30	-	65 980,00	-	329 913,30
Nitrianska Streda	výstavba	18	662 442,00	-	220 810,00	14 580,00	897 832,00
Podolie	kúpa	15	539 217,23	-	179 730,00	-	718 947,23
Rabča	výstavba	8	251 470,70	-	107 770,00	-	359 240,70
Slanská Huta	výstavba	6	153 583,01	-	51 190,00	-	204 773,01
Šaštín - Stráže	kúpa	18	704 192,28	-	196 460,00	-	900 652,28
Šintava	výstavba	14	560 695,65	-	149 730,00	-	710 425,65
Terchová	kúpa	11	467 410,00	-	131 000,00	7 090,00	605 500,00
Tešedíkovo	výstavba	24	779 934,40	7 840,00	263 700,00	-	1 051 474,40
Župkov	výstavba	16	474 240,00	-	203 240,00	32 960,00	710 440,00
<b>SPOLU v eur:</b>	-	-	<b>11 385 748,43</b>	<b>25 250,00</b>	<b>3 680 460,00</b>	<b>244 160,00</b>	<b>15 335 618,43</b>

\* NFP – nenávratný finančný príspevok

\*\* TV – technická vybavenosť

**Príloha č. 2**

Prehľad o obstarávacích cenách za m<sup>2</sup> podľa jednotlivých kontrolovaných subjektov

<b>Kontrolovaný subjekt</b>	<b>Obstarávacia cena v eur/m2</b>
Slanská Huta	655,46
Tešedíkovo	792,51
Dvorníky - Včeláre	798,39
Šintava	853,61
Hodruša - Hámre	861,19
Terchová	877,03
Maršová - Rašov	877,79
Liptovský Ján	879,00
Nitrianska Streda	879,27
Šaštín - Stráže	879,50
Podolie	885,00
Kračúnovce	896,04
Kocurany	899,40
Župkov	899,97
Rabča	908,80
Košolna	914,51
Bobrov	924,04
Kendice	945,95
Bajč	951,96
Bernolákovo	1 077,63
<b>Priemer:</b>	<b>840,81</b>

**Príloha č. 3**

Prehľad o sumách nájmu za m<sup>2</sup> nájomných bytov podľa jednotlivých kontrolovaných subjektov

<b>Kontrolovaný subjekt</b>	<b>cena za m2 za mesiac v eur</b>	<b>cena za m2 za rok v eur</b>
Terchová	1,99	23,88
Rabča	2,09	25,08
Podolie	2,13	25,56
Dvorníky - Včeláre	2,28	27,37
Župkov	2,28	27,36
Slanská Huta	2,32	27,84
Tešedíkovo	2,35	28,20
Maršová - Rašov	2,42	29,04
Kendice	2,45	29,40
Bajč	2,61	31,32
Šaštín - Stráže	2,61	31,32
Hodruša - Hámre	2,67	32,04
Kračúnovce	2,69	32,16
Nitrianska Streda	2,69	32,28
Šintava	2,83	34,00
Bobrov	2,99	35,88
Kocurany	3,00	36,00
Košolna	3,33	42,00
Liptovský Ján	3,97	47,64
Bernolákovo	4,89	58,68
<b>Priemer:</b>	<b>2,73</b>	<b>32,85</b>

## Príloha č. 4

Údaje o dopade výstavby nájomných bytov na počet bytov na území jednotlivých kontrolovaných subjektov a o podiele verejných bytov na území kontrolovaných subjektov pred a po obstaraní nájomných bytov

Kontrolovaný subjekt	Počet bytov vo verejnom vlastníctve pred obstaraním NB*	Počet bytov vo verejnom vlastníctve po obstaraní NB*	Počet bytov v súkromnom vlastníctve pred obstaraním NB*	Počet bytov v súkromnom vlastníctve po obstaraní NB*	Počet bytov spolu pred obstaraním NB*	Počet bytov spolu po obstaraní NB*	Podiel verejných bytov v obci na celkovom počte bytov pred obstaraním NB* v %	Podiel verejných bytov v obci na celkovom počte bytov po obstaraní NB* v %
Bajč	14	36	154	154	168	190	8,33	18,95
Bernolákovo	4	28	1890	1968	1894	1996	0,21	1,45
Bobrov	3	12	34	34	37	46	8,11	26,09
Dvorníky - Včeláre	0	18	4	4	4	22	0,00	81,82
Hodruša - Hámre	58	82	387	387	445	469	13,03	17,48
Kendice	0	11	0	0	0	11	0,00	100,00
Kocurany	16	40	0	0	16	40	100,00	100,00
Košolna	2	19	18	18	20	37	10,00	51,00
Kračúnovce	8	20	12	12	20	32	40,00	62,50
Liptovský Ján	50	97	42	64	92	161	54,34	60,25
Maršová - Rašov	20	28	16	16	36	44	55,56	63,64
Nitrianska Streda	0	18	22	22	22	40	0,00	45,00
Podolie	26	41	24	24	50	65	52,00	63,08
Rabča	36	44	60	60	96	104	37,50	42,30
Slanská Huta	9	15	0	0	9	15	100,00	100,00
Šaštín - Stráže	55	73	242	250	297	323	18,52	22,60
Šintava	16	30	0	0	16	30	100,00	100,00
Terchová	82	93	102	105	184	198	44,57	46,97
Tešedíkovo	78	102	52	52	130	154	60,00	66,23
Župkov	48	64	4	4	52	68	92,30	94,10

\* NB – nájomné byty

## Príloha č. 5

Zhodnotenie dopadu výstavby nájomných bytov na finančnú situáciu kontrolovaných subjektov za obdobie od 01.01.2011 do 30.06.2015

Kontrolovaný subjekt	Spôsob obstarania NB*	Príjmy plynúce obci v súvislosti s NB* v eur	Výdavky vynaložené v súvislosti s NB* v eur	Rozdiel príjmov a výdavkov plynúcich z obstarania NB* v eur
Bajč**	výstavba	61 558,23	101 339,92	- 39 781,69
Bernolákovo**	výstavba	137 749,70	78 157,22	59 592,48
Bobrov**	výstavba	41 952,00	43 502,75	- 1 550,75
Dvorníky – Včeláre**	výstavba	80 730,31	109 250,60	- 28 520,29
Hodruša – Hámre**	výstavba	132 794,93	155 415,23	- 22 620,30
Kendice	výstavba	52 971,79	61 395,38	- 8 423,59
Kocurany	výstavba	128 338,07	111 142,06	17 196,01
Košolna	výstavba	109 163,57	148 164,21	- 39 000,64
Kračúnovce	výstavba	65 003,90	73 325,55	- 8 321,65
Liptovský Ján	kúpa	195 661,52	160 493,69	35 167,83
Maršová – Rašov**	výstavba	39 840,00	38 644,62	1 195,38
Nitrianska Streda**	výstavba	91 232,00	89 157,78	2 074,22
Podolie**	kúpa	105 124,51	89 152,50	15 972,01
Rabča	výstavba	38 815,20	36 519,52	2 295,68
Slanská Huta**	výstavba	21 482,56	38 330,01	- 16 847,45
Šaštín – Stráže**	kúpa	120 640,52	106 700,67	13 939,85
Šintava	výstavba	79 531,52	78 777,74	753,78
Terchová**	kúpa	75 635,51	74 481,21	1 154,30
Tešedíkovo**	výstavba	91 131,74	128 442,79	- 37 311,05
Župkov	výstavba	78 588,51	68 751,00	9 837,51

\* NB – nájomné byty

\*\* obec nevedela vyčíslit' príjem z podielových daní, v dôsledku čoho nebol príjem do výpočtu zahrnutý